

346.059

SR1

t e



**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL
HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
HAK TANGGUNGAN DAN PERATURAN PELAKSANAANNYA
DI KABUPATEN KENDAL**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan

Oleh :

MC. SRI WIDHAYATI, SH
B4B.001.230

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

UPT-PUSTAK



UPT-PUSTAK-UNDIP	
Nr. Daft:	2134 / T / not / 4
Tgl.	8 Okt 2003

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL
HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
HAK TANGGUNGAN DAN PERATURAN PELAKSANAANNYA
DI KABUPATEN KENDAL**

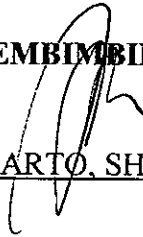
TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan

Oleh :

MC. SRI WIDHAYATI, SH
B4B.001.230

PEMBIMBING


R. SUHARTO, SH.M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya menyatakan bahwa tesis dengan judul :

TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN DAN PERATURAN PELAKSANAANNYA DI KABUPATEN KENDAL

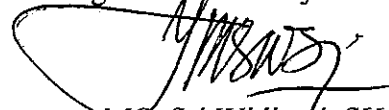
Dan dimajukan untuk diuji pada tanggal 25 Maret 2003, adalah hasil karya saya.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam tesis ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin, atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya aku seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian tau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut di atas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik tesis yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. bila kemudian terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh Universitas Diponegoro batal saya terima.

Semarang, 17 Maret 2003

Yang Memberi Pernyataan



MC. Sri Widiyati, SH

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL
HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
HAK TANGGUNGAN DAN PERATURAN PELAKSANAANNYA
DI KABUPATEN KENDAL**

Disusun oleh :

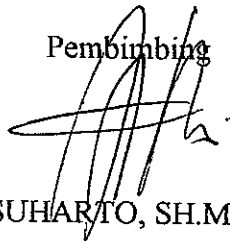
MC. SRI WIDHAYATI, SH
B4B.001.230

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 25 Maret 2003

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan untuk
Memperoleh gelar Magister Kenotariatan

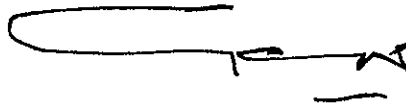
Pembimbing



R. SUHARTO, SH.M.Hum

Mengetahui

Ketua Program Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro



Prof. IGN. SUGANGGA, SH

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Keyakinan merupakan 50% dari kemenangan sedangkan 50% lainnya adalah melaksanakan keyakinan itu sendiri “

“Tanah adalah harta yang tak ternilai harganya oleh karena itu perlakukan tanah seperti kita memperlakukan diri sendiri”

“Kejujuran selalu kalah dengan kebohongan, tetapi bagaimanapun juga kejujuran akan memenangkan kebohongan pada akhirnya”

Persembahan :

1. Ibu ayahku tersayang yang tak
kering dengan doa
2. Keluargaku, anak-anakku tercinta
3. almamaterku

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa, karena atas limpahan Rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul “ TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN DAN PERATURAN PELAKSANAANNYA DI KABUPATEN KENDAL” sesuai dengan waktunya.

Penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi tahap akhir Program Strata-2 program studi kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang. Penulis menyadari bahwa tesis ini tak mungkin dapat terselesaikan tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegor
2. Bapak Prof. IGN Sugangga, SH selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
3. Bapak R. Suharto, SH.M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran selama penyusunan tesis ini.
4. Bapak Ir. M. Ruhyat Nur, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang telah memberikan ijin penelitian dan membantu dalam memperoleh data-data yang diperlukan bagi penyusunan tesis ini.

5. Pimpinan BNI cabang Kendal yang telah membantu memberikan informasi berkaitan dengan data yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini.
6. Pimpinan BRI cabang Kendal yang telah membantu memberikan informasi berkaitan dengan data yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini.
7. Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dorongan moral dan materiil.
8. Advis Comp yang telah membantu dalam pengetikan dan pengeditan naskah.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Akhirnya penulis hanya bisa berdoa, semoga Tuhan Yang Maha Esa berkenan memberikan pahala yang setimpal kepada semua pihak yang telah membantu.

Semarang, Januari 2003
Penulis

M.C.Sri Widhayati, SH

ABSTRAKSI

Salah satu jaminan kredit yang dapat digunakan dalam pemberian kredit atau hutang oleh perbankan adalah melalui lembaga Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dapat hapus sebagian terhadap obyek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi hak tanggungan, meskipun pelunasan sebagian hak tanggungan tersebut tidak diperjanjikan sebelumnya.

Secara spesifik tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan roya partial hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, untuk mengetahui dan memahami kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam pelaksanaan roya parsial hak tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Yuridis empiris dengan obyek penelitian pelaksanaan roya partial di Kabupaten Kendal. Populasi dalam penelitian ini adalah orang dan unit yang terkait dalam penulisan tesis ini, yaitu PPAT, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, Bank (kreditur). Penelitian ini dilakukan pengambilan sampel dengan menggunakan tehnik Purposive non random Sampling.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisisnya dapat disimpulkan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pelaksanaan roya partial di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat berjalan dengan lancar. Kendala-Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain. di samping itu juga penerapan peraturan-peraturan tersebut yang tidak sesuai dengan kondisi di lapangan, di mana secara empiris ketentuan normatif yang termuat dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 sangat sulit untuk dilakukan. Untuk mengatasi kendala tersebut, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal melakukan upaya sebagai berikut : melakukan pendekatan kepada Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), melakukan pendekatan dengan pihak bank

ABSTRACT

One of credit guaranteed can be used in take a loan by bank is via Hak Tanggungan. Hak Tanggungan is able to clean for a partial of object of Hak Tanggungan cause there is a payment sparate of loan by giver of Hak Tanggungan., however payment sparate of Hak Tanggungan wasn't promised before.

The specific purpose in this thesis is to know implementation of roya partial by lands office of Kendal regency after starting of the regulation of Land State Minister/Chief of National Land office Number of 3 in 1997, for to know handicap in implementation of roya partial after starting of the regulation of Land State Minister/Chief of National Land office Number of 3 in 1997.

Type method is used in this thesis is socio legal research/empiric legal research with the research object is implementation roya partial in Kendal Regency. Populaation ini this thesis are peoples and unit is which correlating with this thesis, PPAT, Lands Office Kendal Regency, Bank. This research is taked of sample with purposive non random sampling technique.

From research and analysis, is show after implementation of starting regulation of Land State Minister/Chief of National Land office Number of 3 in 1997, implementation of roya partial in Kendal regency is good. Handicap in implementation of roya partial Hak Tanggungan after starting regulation of Land State Minister/Chief of National Land office Number of 3 in 1997 is very difficult to implement item 2 (1) Law Number of 4 in 1996. For overcame this handicap, Lands Office Kendal Regency is approaching to PPAT/Notaris and banking.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis Tesis	iii
Halaman Pengesahan	iv
Motto dan Persembahan	v
Kata Pengantar	vi
Abstraksi	viii
Daftar Isi	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kegunaan Penelitian	11
E. Sistematika Penulisan Tesis	12
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah	14
B. Hipotik	16
C. Credietverband	25
D. Hak Tanggungan	30
E. Perbedaan Hak Tanggungan, Hipotik dan Credietverband	46

	F. Roya Partial	48
	G. Hipotesa	50
BAB III	: METODE PENELITIAN	
	A. Metode Pendekatan	52
	B. Spesifikasi Penelitian	52
	C. Populasi Penelitian	52
	D. Teknik Pengambilan Sampling	53
	E. Teknik Pengumpulan Data	53
	F. Metode Analisis Data	54
BAB IV	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	55
	B. Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997	58
	C. Kendala-Kendala yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 dan Cara mengatasinya	83
BAB V	: PENUTUP	
	A. Kesimpulan	86
	B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia pada hakekatnya memiliki kekayaan sumber daya agraria/sumber daya alam yang begitu besar meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rachmat Tuhan yang Maha Esa yang diberikan kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu menjadi kewajiban bagi bangsa Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pengelolaan sumber daya agraria/sumber daya alam dalam pengelolaannya khususnya yang meliputi bumi, Pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan landasan utama bagi pengaturan masalah agraria di Indonesia yang di dalamnya diatur masalah hak-hak atas tanah, hak atas air dan ruang angkasa. Mengenai hak atas tanah ini, Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

- (1) Hak-Hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah
 - a. Hak milik
 - b. Hak guna usaha
 - c. Hak guna bangunan

- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Setiap warga negara Indonesia dapat memiliki hak-hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan beberapa hak atas tanah dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan hak tanggungan. Beberapa hak atas tanah tersebut adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

“Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.”

Selanjutnya Pasal 33 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

“Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.”

Pasal 39 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

“Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 25, 33, 39 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut di atas, maka hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan pembebanan hak tanggungan pada hak-hak atas tanah tersebut. Ketentuan tentang hak tanggungan diatur tersendiri dalam undang-undang. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan :

“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, 39 diatur dengan undang-undang.”

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka pada tanggal 9 April 1996 Pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Lahirnya hak tanggungan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga hak tanggungan yang cakupannya meliputi :¹⁾

¹⁾ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**

- a. Obyek hak tanggungan
- b. Pemberi dan pemegang hak tanggungan
- c. Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya hak tanggungan
- d. Eksekusi hak tanggungan
- e. Pencoretan (roya) hak tanggungan
- f. Sanksi administratif.

Munculnya lembaga hak tanggungan ini pada hakekatnya didasarkan adanya suatu kenyataan bahwa dalam kegiatan ekonomi tidak terlepas dari tersedianya dana yang cukup besar baik untuk kepentingan negara, swasta, maupun perorangan. Untuk mencukupi kebutuhan dana sebagai penunjang kegiatan perekonomian, diperlukan suatu lembaga yang khusus bergerak di bidang penyediaan dan penyaluran dana, yaitu lembaga perbankan.

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*). Dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan. Terhadap kegiatan pemberian kredit, bank senantiasa memperhatikan aspek risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Guna mengurangi resiko kerugian dalam pemberian kredit, maka diperlukan jaminan kredit dalam arti keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Salah satu jaminan kredit yang dapat digunakan dalam pemberian kredit atau hutang oleh perbankan adalah melalui lembaga hak tanggungan. Dengan adanya lembaga hak tanggungan, maka pemberi kredit maupun penerima kredit mendapat perlindungan jaminan yang kuat dan merupakan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak-pihak yang berkepentingan. Kedudukan hak tanggungan itu sendiri merupakan *accessories* atau ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya. Pihak-pihak yang mempunyai hubungan tersebut dapat berupa perorangan atau badan hukum.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, lembaga hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah memiliki ciri-ciri :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Berdasarkan ciri-ciri tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa apabila debitur cidera janji kepada kreditur, maka pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan tersebut. Meskipun obyek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain kreditur pemegang Hak Tanggungan masih tetap berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.

Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. *Droit de preference* dan *droit de suite* sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, jelas bisa merugikan kreditur-kreditur lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditur tersebut tidak diketahui oleh mereka. Maka bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan disyaratkan bahwa wajib disebut jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah beberapa yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Ini disebut pemenuhan syarat spesialitas. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi menjadi ciri Hak Tanggungan, dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah dari pada melalui gugatan seperti perdata biasa.

Pemberian Hak Tanggungan dapat didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak

Tanggungan dibuat oleh PPAT yang berwenang dan ditunjuk untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan perbuatan hukum lainnya mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak. Di samping itu juga harus jelas penunjukan tentang hutang-hutang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian mengenai objek hak tanggungan dalam kaitannya dengan asas spesialisasi dari hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Bagi Pemberi hak tanggungan yang telah melunasi kewajibannya kepada pemegang hak tanggungan, maka hapuslah hak tanggungan atas obyek hak tanggungan yang dibebankan. Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan :

- (1) Setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, sebaliknya untuk kepentingan pemberi hak tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang

besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya dan hak tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Pengecualian ini disebut dengan *roya partial*.²⁾

Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan penyimpangan, namun dalam kenyataan yang ada masih banyak pemberi hak tanggungan yang membebankan beberapa obyek hak tanggungan dalam satu hak tanggungan tanpa disertai perjanjian untuk menghapus sebagian hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan telah melunasi sebagian hutangnya. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, pencoretan sebagian atas keseluruhan obyek yang dijaminakan disebut dengan *roya partial*. Kondisi tersebut menjadi dilematis manakala pemberi hak tanggungan telah melunasi sebagian hutang-hutangnya kepada pemegang hak tanggungan. Secara normatif hak tanggungan masih tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan, walaupun Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) dan (2) menyatakan :

- (1) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin dengan ketentuan bahwa :
 - 1) obyek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak dan

²⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hal 413

- 2) kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- (2) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan itu.

Namun praktek di Kantor Pertanahan menunjukkan bahwa ketentuan yang melarang pencoretan sebagian hak tanggungan yang tanpa diperjanjikan terlebih dahulu tidak dapat diberlakukan secara efektif.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, hak tanggungan dapat hapus sebagian terhadap obyek hak tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi hak tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut baik dengan akta otentik maupun di bawah tangan. Apabila dicermati ketentuan dari Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tersebut di atas terlihat bahwa ketentuan itu telah menyimpang dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Sementara dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 memberikan kemudahan dalam pelaksanaan pencoretan hak tanggungan untuk sebagian obyek hak tanggungan.

Bertolak dari kenyataan tersebut di atas, maka diperlukan suatu pemikiran untuk merevisi kembali ketentuan yang melarang pencoretan (roya) hak

tanggungan terhadap satu hak tanggungan yang membebani beberapa obyek hak tanggungan yang tidak diperjanjikan pelunasannya secara diangsur.

Penelitian yang penulis lakukan mengenai pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pelaksanaannya di Kabupaten Kendal merupakan penelitian yang baru dan pertama kali dilakukan. Oleh karena itu keaslian dari penelitian ini tidak dapat diragukan lagi. Di Kabupaten Kendal belum pernah ada satu penelitian yang memusatkan perhatiannya pada pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan. Penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan berkaitan masih adanya peraturan yang tumpang tindih terhadap pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan.

B. Perumusan Masalah

Pencoretan (roya) hak tanggungan merupakan salah satu hal yang sangat penting dalam proses penyelesaian hak tanggungan. Terhadap beberapa obyek hak tanggungan yang dibebankan pada satu hak tanggungan, maka pelunasan sebagian hutang-hutangnya, apabila diperjanjikan akan menghapus sebagian hak tanggungannya di dasarkan pada kesamaan nilai antara hutang yang telah dilunasi dengan nilai salah satu obyek hak tanggungan. Pencoretan hak tanggungan tersebut dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaannya yang dalam kenyataan sehari-hari seringkali berseberangan dengan kepentingan pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut tersebut dan melihat secara sempit lokasi penelitian yang akan dijadikan obyek penelitian bagi penulisan tesis, yaitu Kabupaten Kendal, muncul permasalahan yang akan diangkat dan dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 ?
2. Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 dan bagaimana cara mengatasinya ?

C. Tujuan Penelitian

Secara spesifik tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.
2. Untuk mengetahui dan memahami kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan atau manfaat penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu kegunaan umum dan kegunaan khusus. Kegunaan umum dalam penelitian ini adalah memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum pertanahan.

Sedangkan untuk kegunaan penelitian ini secara khusus dapat diterangkan sebagai berikut :

1. Temuan dalam penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai data awal guna melakukan penjelajahan lebih lanjut dalam bidang kajian yang sama atau dalam bidang kajian yang memiliki keterkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.
2. Diharapkan dapat membantu memberikan masukan atau sumbangan pemikiran bagi Pemerintah dalam mengambil kebijakan mengenai pelaksanaan royalti Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya sesuai dengan kondisi masyarakat sekarang dan di Kabupaten Kendal khususnya.

E. Sistematika Penulisan Tesis

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, sistematika penulisan tesis

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang tinjauan pustaka yang merupakan teori-teori untuk memperkuat hipotesa meliputi,

lembaga jaminan hak atas tanah, Hipotik, creditverband, hak Tanggungan, perbedaan hak tanggungan, hipotik, credit verband, pengertian roya partial dan pengaturannya, hipotesa

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang metode penelitian yang dipergunakan yang meliputi metode pendekatan yang dipakai, spesifikasi penelitian, populasi penelitian, teknik pengambilan sampling, teknik pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Dalam bab ini diuraikan tentang hasil penelitian dan analisisnya yang meliputi gambaran umum lokasi penelitian, pelaksanaan roya partial hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997, kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam pelaksanaan roya Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 dan Cara Mengatasinya

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dan saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah

Dalam tahap pembangunan sekarang ini peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan akan semakin besar. Untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi pembiayaan yang riil, dana perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan dan untuk itu perlu diatur kelembagaan jaminan kredit yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan baik kepada penyedia kredit maupun kepada penerima kredit. Penggunaan hak atas tanah sebagai agunan dipraktekkan dalam kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan. Dalam hubungan ini Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa Hak Milik, Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Dalam pada itu menurut Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, pembebanan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan akan diatur dengan undang-undang.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, dalam sistem hukum kita telah dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah, yakni *Eigendom*, *Hak Erfpacht*, *hak opstal*, *credietverband* jika yang dijadikan jaminan adalah tanah hak milik adat.

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypotheek* dan *credietverband*. namun demikian selama lebih dari 30 tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga hak tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Hal tersebut disebabkan belum ada undang-undang yang mengatur secara lengkap sesuai dengan yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria ketentuan *hypotheek* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband* dalam *Staatblad* tahun 1908 nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatblad* tahun 1937 nomor 190 tetap diberlakukan..

Tanggal 9 April 1996 lahir Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan dimaksudkan sebagai pelaksanaan amanat. Undang-undang Pokok Agraria menyesuaikan dengan perkembangan yang telah terjadi di bidang konsepsi dan administrasi hak-hak atas tanah dan meningkatkan usaha menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, khususnya di bidang pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit untuk berbagai keperluan.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan *hypotheek* dan *credietverband*. Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa

dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana tersebut dalam *Staatblad* 1937-190 dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dari penjelasan tersebut dapat dipahami bahwa lembaga hak jaminan atas tanah yang berlaku saat ini adalah Hak Tanggungan menggantikan lembaga *hypotheek* dan *credietverband* yang dianggap sudah tidak sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan bangsa Indonesia

B. Hipotik

Pada dasarnya hipotik setelah keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria, secara formal pembebanan hipotik dilakukan dengan pembuatan akta hipotik maupun pembebanan *credietverband* dengan akta *credietverband* yang dibuat dihadapan PPAT. Sedangkan secara material ketentuan-ketentuan di dalam KUHPerdata dan *Staatblad* tahun 1908-542 jo. 1937-190 khususnya mengenai ketentuan hipotik dan *credietverband* tetap berlaku sampai keluarnya peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan.

Selanjutnya istilah hipotik ini berasal dari bahasa Romawi, yaitu *hypothece* yang dalam bahasa Belanda diterjemahkan dengan *onerzetting* atau dalam bahasa Indonesia adalah pembebanan. Istilah hipotik ini dalam bahasa hukum di Belanda

dan Indonesia telah diambil alih untuk menunjukkan salah satu bentuk jaminan hak atas tanah.³⁾

Sebelum dikeluarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, hipotik diatur dalam KUHPerdato. Ketentuan hipotik diatur dalam Bab XXI mulai Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdato. Namun demikian tidak seluruh ketentuan-ketentuan yang ada dalam Bab XXI tersebut diberlakukan, sebab ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hukum formal hipotik dinyatakan tidak berlaku oleh *Bepalingen omtrent de invoering van en de over gang tot de nieuwe wetgeving*, Stb 1848 Nomor 10.⁴⁾ Ketentuan-ketentuan hipotik yang tidak berlaku itu antara lain mengenai cara pemberian, pendaftaran, dan pencoretan hipotik.⁵⁾

Sebagai pengganti *v. ben* ini menunjuk kepada ordonansi balik nama, yaitu *overschrijvings-ordonantie besluit* Stb. 1947 Nomor 12 jo Stb 1947 Nomor 53.⁶⁾

Pengertian dari hipotik diatur dalam Pasal 1162 KUHPerdato yang menyebutkan bahwa hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya untuk perluasan suatu perikatan.⁷⁾

Berdasarkan ketentuan Pasal 1162 KUHPerdato tersebut dapat disimpulkan bahwa :

³⁾ Mariam Darus Badrulzaman, **Bab-Bab tentang Hypotheek**, (Bandung : Alumni, 1980) hal 15
⁴⁾ Purwahid Patrik dan Kashadi, **Hukum Jaminan Kebendaan**, (Semarang : FH Undip, 1987), hal 63
⁵⁾ *Ibid*
⁶⁾ Mariam Darus Badrulzaman, *Op.Cit*, hal 13-14
⁷⁾ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.Cit*, hal 65

1. Hipotik mempunyai sifat *zaaks gevolg*, yaitu hak tanggungan itu senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapa benda itu berada (*droit de suite*) Pasal 1163 ayat (2) KUHPerdara.
2. Hak hipotik hanya berisi hak untuk pelunasan hutang (*verhaalsrecht*) dan tidak mengandung hak untuk menguasai/memiliki bendanya, namun diberi hak untuk memperjanjikan menjual atas kekuasaan sendiri bendanya manakala debitur wanprestasi Pasal 1178 ayat (1), ayat (2) KUHPerdara.
3. Merupakan perjanjian yang *accessoir*, di samping adanya perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam meminjam uang Pasal 1162 KUHPerdara. Karena merupakan perjanjian yang *accessoir*, maka tergantung pada perjanjian pokok dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok.
4. Lebih didahulukan pemenuhannya dari piutang lain (*droit de preference*) Pasal 1133, Pasal 1134 ayat (2) KUHPerdara.
5. Obyeknya adalah benda-benda tetap, yaitu yang dapat dipakai sebagai jaminan adalah benda-benda tetap baik yang berwujud maupun yang berupa hak-hak atas tanah.

Di samping memiliki ciri-ciri khusus, terdapat beberapa asas hukum dalam hipotik. Asas-asas hukum yang penting dalam hipotik, yaitu :⁸⁾

1. Asas *Publicitiet* (*openbaarheid*)

Yaitu asas yang mengharuskan bahwa hipotik itu harus didaftarkan di dalam register umum agar adapat diketahui oleh pihak ketiga/umum.

⁸⁾ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam Purwahid Patrik dan Kashadi, *Ibid*, hal 68

Mendaftarkannya ialah ke Seksi Pendaftaran Tanah, sedangkan yang didaftarkan adalah akta dari hipotik tersebut.

2. Asas *Spesialitiet*

Yaitu asas yang menghendaki bahwa hipotik hanya dapat diadakan atas benda-benda yang ditunjuk secara khusus, benda-benda yang mana terikat sebagai tanggungan.

3. Asas tak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*)

Yaitu bahwa hipotik itu membebani seluruh obyek/benda yang dihipotikkan dalam keseluruhannya atas setiap benda dan atas setiap bagian dari benda-benda yang tak bergerak. Dengan dibayarnya sebagian hutang tidak mengurangi atau meniadakan sebagian benda yang menjadi tanggungannya.

Hipotik sebagai hak yang memberikan jaminan (*zakelykzekerheidsrecht*) merupakan piutang yang mempunyai kedudukan kuat dan diutamakan dari *crediteur-crediteur* yang lain baik *crediteur concurent* maupun *crediteur* pemegang hak *privilegi*.⁹⁾ *Crediteur-crediteur concurent* ialah *crediteur-crediteur* yang dijamin dengan harta kekayaan dari debitur bersama-sama dengan *crediteur-crediteur* yang lain, yang kedudukannya sama tingkatnya dan saling *concurensi* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1131, dan 1132 KUHPerdato.¹⁰⁾

Pasal 1131 KUHPerdato menyebutkan :

⁹⁾ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Hukum Perdata, Hak Jaminan Atas Tanah**, (Yogyakarta : FH UGM, 1975), hal 7

¹⁰⁾ *ibid*, hal 7

Seluruh harta kekayaan debitur yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan untuk seluruh perutangnya.

Sementara itu Pasal 1132 KUHPerdato menyebutkan :

Harta kekayaan itu menjadi jaminan bersama bagi semua *crediteur-crediteur*, pendapat penjualan dari benda-benda itu dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing.

Kuatnya kedudukan hipotik dan diutamakannya dari piutang-piutang lainnya dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1133, 1134 ayat (2) KUHPerdato. Pasal 1133 KUHPerdato menyebutkan :

Hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai, dan dari hipotik.

Pasal 1134 ayat (2) KUHPerdato menyebutkan :

Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal di mana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya.

Obyek hipotik/yang dapat dibebani dengan hipotik, menurut ketentuan Pasal 1164 KUHPerdato adalah :

1. Benda-benda tak bergerak yang dapat dipindahtangankan.
2. Hak memungut hasil.
3. Hak opstal dan hak *erfpacht* bunga tanah.
4. Bunga sepersepuluh.
5. Pasar-pasar yang diakui Pemerintah beserta hak-hak istimewa yang melekat padanya.

Setelah Undang-Undang Pokok Agraria, hak yang dapat dibebani Hipotik maupun credietverband adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha.

Di samping yang disebutkan di atas, menurut Pasal 314 ayat (1) KUHD kapal-kapal yang didaftarkan dapat dihipotikkan. Hak konsesi pertambangan menurut Pasal 18 mynwet, hak konversi menurut Stb. 1918 Nomor 21 jo Nomor 20 dapat dihipotikkan.

Tentang subyek dari hipotik, KUHPerdato tidak menyebutkan siapa-siapa yang dapat sebagai pemberi hipotik maupun pemegang hipotik. KUHPerdato dalam Pasal 1168 hanya menentukan bahwa hipotik hanya dapat diletakkan oleh orang yang berkuasa memindahtangankan benda yang dibebani. Jadi diisyaratkan bahwa orangnya harus *beschikkingsbevoegd*.¹¹⁾ Dengan demikian jelas bahwa dalam ketentuan di atas tidak ada ketentuan mengenai siapa-siapa yang dapat memberikan hipotik dan siapa yang dapat menerima atau mempunyai hak hipotik.¹²⁾

Pembebanan hipotik diatur dalam Pasal 1171 KUHPerdato. Pasal 1171 KUHPerdato menentukan bahwa hipotik hanya dapat diberikan dengan akta otentik, yakni akta notaris. Ketentuan Pasal 1171 KUHPerdato secara lengkap menyebutkan :

- (1) Hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk undang-undang.

¹¹⁾ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata, Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta : FH UGM, 1975), hal 11

¹²⁾ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.Cit*, hal 72

- (2) Begitu pula kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik.
- (3) Barangsiapa yang berdasarkan undang-undang atau persetujuan, diwajibkan memberikan hipotik, dapat dipaksa untuk itu dengan putusan hakim yang mempunyai kekuatan yang sama seolah-olah ia telah memberikan persetujuannya untuk hipotik itu dan yang dengan terang akan menunjuk benda-benda atas mana akan dilakukan pembukuan.
- (4) Seorang perempuan bersuami yang dalam perjanjian kawin kepadanya telah diperjanjikan suatu hipotik boleh tanpa bantuan suaminya atau kuasa hakim, melaksanakan pembukuan-pembukuan hipotik tersebut serta mengajukan gugatan-gugatan yang diperlukan untuk itu.

Namun demikian dalam kenyataannya ketentuan Pasal tersebut di atas belum pernah berlaku. Hal ini disebabkan adanya Pasal 31 OV (*Bepalingen Omtrent de invoering van en de overgang tot de nieuwe-wetgeving*/Peraturan Peralihan Perundang-undangan) yang tercantum dalam *Staatblad* 1848 Nomor 10 yang menentukan bahwa pemberian hipotik dilakukan dengan akta yang dibuat oleh *overschrijvings ambtenaar* (pegawai balik nama).

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, pembebanan hipotik harus dibuatkan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :

1. Notaris (merangkap PPAT)
2. Pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria (sekarang Badan Pertanahan Nasional)
3. Pamongpraja yang pernah melaksanakan tugas seorang pejabat (Camat).

4. Orang yang telah lulus ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria (Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961)

Bentuk akta pembebanan untuk hipotik dapat dipergunakan bentuk akta yang dipakai saat ini, sementara untuk isi dari akta hipotik ada yang merupakan isi yang wajib dimuat, yaitu tentang pertelaan mengenai benda/hak atas tanah yang dihipotikkan dan jumlah uang pinjaman untuk mana hipotik diberikan.¹³⁾ Isi akta tersebut adalah wajib dengan ancaman batal demi hukum jika tidak dipenuhi.

Di samping isi akta wajib terdapat pula isi akta hipotik yang fakultatif, yaitu tidak wajib dimuat dalam akta tetapi lazimnya selalu dimuat dalam akta demi kepentingan si kreditur, yaitu mengenai janji-janji/bedingen. Janji-janji dalam perjanjian hipotik pada dasarnya dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditur agar tidak dirugikan. Janji-janji dalam akta hipotik harus secara tegas dicantumkan. Adapun janji-janji dalam akta hipotik dapat berupa :

1. Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri

Pasal 1178 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

- (1) Segala janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik adalah batal.
- (2) Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika uang pokok tidak dikuasai semestinya atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.

¹³⁾ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.cit.* hal 10

2. Janji tentang sewa

Pasal 1185 KUHPerdara menyebutkan :

- (1) Jika akta dalam mana hipotiknya telah diletakkan, memuat suatu janji secara tegas dengan mana si berutang dibatasi kekuasaannya untuk menyewakan benda yang dibebani tanpa ijinnya si berpiutang, maupun mengenai cara atau lamanya waktu untuk mana benda itu akan dapat disewakan maupun lagi mengenai pembayaran muka uang sewa, maka janji yang sedemikian itu tidak saja akan mengikat di antara para pihak, tetapi juga dapat dimajukan terhadap si penyewa oleh si berpiutang yang telah menyuruh membukukan janji tersebut di dalam register-register umum.
- (2) Segala sesuatu dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan Pasal 1341, yang jika ada alasan akan dapat dimajukan oleh semua orang berpiutang, tak peduli apakah telah dibuat atau tidak telah dibuat sesuatu janji yang membatasi dalam hal menyewakan atau pembayaran di muka.

3. Janji untuk tidak dibersihkan

Pasal 1210 KUHPerdara menyebutkan :

- (1) Siapa yang telah membeli benda yang dibebani, baik pada suatu lelangan atas perintah Hakim maupun karena suatu penjualan secara sukarela dengan suatu harga yang ditetapkan dalam uang dapat menuntut supaya persil yang telah dibeli itu dibebaskan dari segala beban hipotik yang melebihi harga pembelian dengan mengindahkan aturan-aturan yang diberikan dalam Pasal yang berikut :
- (2) Pembersihan itu namun tak akan terjadi pada suatu penjualan sukarela, manakala para pihak secara tegas telah mengadakan persetujuan yang demikian pada waktu mengadakan hipotik, janji mana telah dibukukan di dalam register-register umum.
- (3) Janji yang demikian hanyalah dapat dibuat oleh orang berpiutang hipotik yang pertama.

4. Janji tentang asuransi

Janji yang senantiasa juga dicantumkan dalam akta hipotik adalah janji tentang asuransi, yaitu diperjanjikan bahwa terhadap benda obyek hipotik yang diasuransikan jika kemudian tertimpa *overmacht* (tertimpa

kebakaran, banjir, dan sebagainya), maka uang asuransi harus diperhitungkan untuk pembayaran piutang pemegang hipotik. Namun demikian janji tersebut harus diberitahukan kepada perusahaan asuransi agar perusahaan asuransi terikat oleh adanya janji yang dibuat oleh pemberi hipotik dan pemegang hipotik.

Meskipun dalam akta hipotik diperbolehkan adanya janji-janji, para pihak tidak boleh mengadakan janji untuk memiliki bendanya manakala debitur wanprestasi, yakni yang disebut dengan *vervalbeding*. Pasal 1178 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan :

- (1) Segala janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik adalah batal.

Tujuan larangan janji memiliki bendanya dalam hipotik sebenarnya untuk melindungi debitur agar dalam kedudukannya yang lemah itu karena membutuhkan kredit terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat yang sangat merugikan baginya. di samping itu, larangan sebagaimana tersebut di atas untuk mencegah turunnya harga/nilai yang sesungguhnya sehingga berakibat tidak seluruh piutang-piutang kreditur dapat dibayar dari hasil penjualan benda tersebut.

C. Hak Tanggungan

Dalam rangka mengadakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, Undang-Undang Pokok Agraria menyediakan lembaga hak jaminan atas tanah yang baru, yang diberi nama lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah yang lama, sehubungan dengan itu sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria,

Hak Tanggungan ini menggantikan *hypotheek* dan *credietverband* yang merupakan lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah yang lama. Sehubungan dengan itu sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga Hak Jaminan atas tanah yang ketentuannya diatur dalam hukum tertulis. Tetapi mengenai Hak Tanggungan tersebut Undang-Undang Pokok Agraria baru menetapkan obyeknya yaitu, Hak Milik, Hak Guna, Hak Bangunan. Ketentuan-ketentuannya lebih lanjut menurut pasal 51, masih akan diatur dengan undang-undang. Sehubungan dengan itu ditentukan dalam pasal 57, tersebut belum terbentuk, diberlakukannya ketentuan-ketentuan *hypotheek* dan *credietverband* sebagai pelengkap.

Dengan adanya ketentuan dalam Pasal Peralihan tersebut, sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, kecuali mengenai obyeknya yang sudah ditunjuk sendiri oleh Undang-Undang Pokok Agraria, terhadap Hak Tanggungan diberlakukan ketentuan-ketentuan *hypotheek* dan *credietverband*. Ketentuan-ketentuan tersebut mengenai baik hukum materialnya maupun tata cara pembebanan serta penerbitan surat tanda bukti haknya.

Dalam perkembangannya ketentuan Hak Tanggungan menjadi bertambah dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan adanya ketentuan baru tersebut pembebanan Hak Tanggungan dan penerbitan surat tanda bukti haknya, tidak lagi dilakukan menurut peraturan *hypotheek* dan *credietverband*.

Tahun 1996 lahir Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan

lebih dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan ini berlaku efektif mulai tanggal 9 April 1996. Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Terbitnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan ini amat berarti di dalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat yang di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu.

Sampai saat ini telah ada beberapa Peraturan yang dikeluarkan sebagai pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 44 Peraturan Pemerintah tersebut mengatur masalah pembebanan Hak, Pasal 45 yang mengatur masalah penolakan pendaftaran tanah dan pembebanan hak, Pasal 53 dan 54 yang mengatur masalah peralihan dan hapusnya hak tanggungan.

- 2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tanggal 18 April 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Isi peraturan ini sebagaimana ternyata dalam judulnya adalah ketentuan mengenai berbagai bentuk (formulir) yang digunakan dalam pemberian Hak Tanggungan pendaftarannya, termasuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1996 tanggal 8 Mei 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit tertentu.

Peraturan ini melakukan amanat Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 15 ayat (5), yaitu menetapkan batas waktu penggunaan SKMHT bagi kredit-kredit tertentu yang dikecualikan dari berlakunya pasal 15 ayat (3) dan (4). Sesuai dengan penjelasan Pasal 15, maka penetapan waktu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan (Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) setelah berkonsultasi dengan Menteri Keuangan dan Gubernur Bank Indonesia.

Pada umumnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan dalam rangka kredit-kredit kecil, misalnya KUPEDES (Kredit Umum Pedesaan), KPR untuk rumah sederhana dan rumah

sangat sederhana, ditetapkan batas waktu penggunaannya selama waktu berlakunya perjanjian kredit yang bersangkutan.

Untuk kredit konstruksi yang obyek Hak Tanggungannya belum terdaftar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan berlaku sampai 3 bulan sesudah sertifikat obyek Hak Tanggungan tersebut diterbitkan.

4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Peraturan ini menetapkan ketentuan-ketentuan untuk menetapkan pasal 10, 13 dan 14 Undang-undang Hak Tanggungan, antara lain :

- a. Persyaratan mengenai berkas untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang harus dikirim oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan sesuai Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah boleh membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila :
 - a) Obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar, atas nama Pemberi Hak Tanggungan.
 - b) Obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, sedangkan obyek Hak Tanggungan tersebut sudah diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak.
 - c) Obyek Hak Tanggungan yang berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak tanah induk belum terdaftar atas nama

pemberi Hak Tanggungan, sedangkan obyek Hak Tanggungan tersebut telah diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak.

- d) Obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar.
 - b. Kewajiban Kantor Pertanahan untuk mengeluarkan tanda penerimaan atas berkas untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang diserahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, memeriksanya dan memberitahukan mengenai kekurangannya, kalau ada dalam waktu 7 hari kerja sesudah penerimaan.
 - c. Ketentuan mengenai kriteria “setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya” Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan.
 - d. Ketentuan mengenai pencantuman tanggal pembukuan Hak Tanggungan dalam obyeknya terdiri dari beberapa hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang status hubungan hukumnya dengan pemberi Hak Tanggungan berbeda.
 - e. Ketentuan mengenai penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan.
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Pasal-pasal yang mengatur adalah Pasal 121 mengenai pendaftaran peralihan hak tanggungan, Pasal 122, Pasal 123, dan Pasal 124 tentang pendaftaran hapusnya hak tanggungan.

Peraturan-peraturan tersebut di atas pada dasarnya merupakan suatu sistem hukum positif di bidang pertanahan yang memiliki hubungan erat satu sama lainnya. Peraturan-peraturan tersebut secara hirarki bersumber pada satu peraturan dasar, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria. Sebagaimana dikatakan oleh Hans Kelsen dalam teori *stufenbaunya* bahwa semua peraturan yang merupakan bagian dari tatanan masih bersumber pada tata nilai dasar yang mengandung penilaian-penilaian etis.¹⁴⁾

Semua peraturan yang ada harus dikembalikan kepada nilai-nilai dasar tersebut. Dengan demikian setiap peraturan yang menyangkut masalah pertanahan harus dikembalikan dan bersumber pada nilai-nilai yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Sementara Undang-Undang Pokok Agraria itu sendiri berpangkal tolak pada hukum adat dan Konstitusi bangsa Indonesia, yaitu Undang-Undang Dasar 1945 khususnya Pasal 33 ayat (1). Undang-Undang Dasar 1945 merupakan *grundnorm* atau hukum dasar yang menjadi landasan semua hukum positif di Indonesia.

Sebagai bagian dari suatu sistem hukum, peraturan-peraturan hukum tidak boleh menunjukkan penyimpangan antara peraturan yang satu dengan peraturan

¹⁴⁾ Hans Kelsen dalam Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000), hal 50

yang lainnya. peraturan-peraturan hukum inipun harus dapat mengikuti atau sesuai dengan perkembangan masyarakat di mana peraturan hukum ini berlaku. Hal tersebut untuk menghindari terjadinya tidak dapat dilaksanakannya peraturan hukum itu pada masyarakat karena secara sosiologis tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat itu sendiri.

Kembali kepada masalah Hak Tanggungan, ciri-ciri Hak Tanggungan menurut penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Sementara asas-asas Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan meliputi :¹⁵⁾

1. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) yang menyatakan bahwa pemberian hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak

¹⁵⁾ lihat Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

2. Asas Spesialisitas

Asas spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

3. Asas tak dapat dibagi-bagi

Asas tak dapat dibagi-bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tak dapat dibagi-bagi. Namun demikian dapat dikecualikan jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2).

Obyek dari hak tanggungan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Hak Milik {diatur dalam Pasal 4 ayat (1)}
2. Hak Guna Usaha {diatur dalam Pasal 4 ayat (1)}
3. Hak Guna Bangunan {diatur dalam Pasal 4 ayat (1)}
4. Hak Pakai Atas tanah Negara {diatur dalam Pasal 4 ayat (2)}

5. Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas HM, HGB, HGU (diatur dalam Pasal 27)
6. Hak Milik Atas satuan Rumah Susun (diatur dalam Pasal 27)

Subyek dari hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Sementara dalam Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia atau warga negara asing atau badan hukum asing. Adapun ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Mengenai janji-janji (*bedingen*) dalam Hak Tanggungan, para pihak diperkenan membuat janji-janji sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut J Satrio, meskipun pembuat undang-undang dalam BW menganut asas kebebasan berkontrak, namun demi melindungi kepentingan umum dan kesusilaan serta demi melindungi pihak-pihak tertentu, terhadap anggota masyarakat dalam penyelenggaraan kepentingan hidup mereka, diletakkan pembatasan-pembatasan tertentu.¹⁶⁾

Berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan, yakni Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, menurut J Satrio, kreditur sudah biasa memperjanjikan :

1. Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*Parate Eksekusi*)
2. Janji sewa
3. Janji untuk tidak dibersihkan dan
4. Janji asuransi¹⁷⁾

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 mengenal pula *parate eksekusi*, namun berbeda dengan ketentuan KUHPdata yang mengatur hipotik.

¹⁶⁾ J Satrio, *Janji-Janji (Bedingen) dalam Akta Hipotik dan Hak Tanggungan*, Makalah pada temu ilmiah (seminar) Nasional I PPAT di Surabaya, tanggal 8,9, dan 10 Maret 2002, Hotel Garden Palace, hal 1

¹⁷⁾ *Ibid*, hal 2

Berdasarkan ketentuan Pasal 1178 ayat 2 KUHPdata, pemegang hipotik pertama diberikan kesempatan untuk menjual atas kekuasaannya sendiri (*parate eksekusi*) sepanjang telah diperjanjikan. Sementara menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 pemegang Hak Tanggungan diberikan kesempatan untuk menjual dengan kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*) tanpa perlu memperjanjikan lagi. Selengkapnya Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 berbunyi :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Jadi dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, sama sekali sudah tidak disinggung-singgung mengenai masalah memperjanjikan kuasa dan karenanya nantinya dalam pelaksanaannya juga sudah tidak didasarkan atas kuasa lagi. Kiranya sudah bisa diduga, bahwa *parate eksekusi ex lege* adalah demi agar orang terhindar dari kesulitan-kesulitan/kendala-kendala seperti yang kita lihat di atas.¹⁸⁾

Sementara dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 ditentukan mengenai janji-janji yang diperkenankan untuk dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yakni :

¹⁸⁾ J Satrio, *op.cit*, hal 11

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan peletak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan. Jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.

7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabutnya haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
11. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).¹⁹⁾

Mengenai proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.

¹⁹⁾ Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah beserta Penjelasannya**

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian hak tanggungan ini dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang

bersangkutan. Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan :

- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

D. Roya Partial

Tujuan dilakukannya roya (pencoretan) pada buku tanah ataupun sertipikat tanah yang bersangkutan adalah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali, tidak dibebani. Keadaan hukum diseimbangkan kembali.²⁰⁾ Jika pemberian hak, peralihan hak, pembebanan hak harus didaftarkan, maka demikian pula penghapusan pembebanan juga harus dicatat agar dapat diketahui oleh umum demi kepastian hukum dan kepastian hak.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, maka ketentuan hipotik dan *credietverband* menjadi tidak berlaku lagi sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa :

²⁰⁾ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit*, hal 42

- (1) Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Ketentuan tersebut ternyata menyulitkan bagi penjualan satuan-satuan rumah susun dan rumah-rumah yang telah selesai dibangun di mana pembayarannya diperoleh melalui fasilitas kredit pemilikan rumah. Satuan-satuan rumah susun dan perumahan masih dibebani hak tanggungan selama kredit konstruksi yang dijaminakan belum penuh dilunasi.

Guna mengatasi kesulitan tersebut, maka dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2)

Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan :

- (2) Apabila hak tanggungan yang dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Penghapusan (roya) hak tanggungan sebagian-sebagian inilah yang disebut dengan roya partial. Klausula roya partial harus dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Lembaga roya partial ini juga memungkinkan bidang-bidang tanah yang merupakan bagian-bagian dari obyek hak tanggungan, menjadi terbebas dari angsuran sebesar yang diperjanjikan. Bidang-bidang tanah itu kemudian dapat dijual atau dijadikan jaminan bagi

perolehan kredit baru dengan syarat-syarat yang lebih menguntungkan dengan memberikan hak tanggungan baru peringkat pertama.²¹⁾

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kemudahan bagi pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan, namun dalam prakteknya roya partial belum bisa dilaksanakan sepenuhnya. Hal tersebut disebabkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan mensyaratkan adanya perjanjian roya partial terlebih dahulu. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 mencoba menjawab kesulitan tersebut.

Di satu sisi Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 membantu kesulitan yang diakibatkan ada ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, namun di sisi lain ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 justru menyimpang dari ketentuan di atasnya, yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal tersebut bertentangan dengan asas-asas yang berlaku dalam Ilmu Hukum, yakni ketentuan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan yang di atasnya. (*lex priori derogat lex superior*)

Apabila mendasarkan pada teorinya Hans Kelsen mengenai *stufenbau theory*, di jelaskan bahwa tatanan hukum harus bersumber pada norma dasar (*grundnorm*) yang selanjutnya berproses memunculkan hukum positif (undang-

²¹⁾ Boedi Harsono, *Loc.Cit*

undang). Menurut Fuller, ada 8 (delapan) asas yang perlu diperhatikan dalam suatu sistem hukum. Delapan asas ini dikenal dengan nama *principles of legality*, yaitu :

1. Suatu sistem hukum harus mengandung peraturan-peraturan.
2. Peraturan-peraturan yang telah dibuat itu harus diumumkan.
3. Tidak boleh ada peraturan yang berlaku surut, oleh karena apabila yang demikian itu tidak ditolak, maka peraturan itu tidak bisa dipakai untuk menjadi pedoman tingkah laku. membiarkan pengaturan secara berlaku surut berarti merusak integritas peraturan yang ditujukan untuk berlaku bagi waktu yang akan datang.
4. Peraturan harus disusun dalam rumusan yang bisa dimengerti.
5. Suatu sistem tidak boleh mengandung peraturan-peraturan yang bertentangan satu sama lain.
6. Peraturan-peraturan tidak boleh mengandung tuntutan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.
7. Tidak boleh ada kebiasaan untuk sering mengubah peraturan, sehingga menyebabkan seorang akan kehilangan orientasi.
8. Harus ada kecocokan antara peraturan yang diundangkan dengan pelaksanaannya sehari-hari.²²⁾

Apabila diamati 8 (delapan) asas tersebut di atas, maka jelas bahwa satu peraturan tidak boleh bertentangan dengan yang lainnya, terlebih jika peraturan tersebut kedudukannya berada di bawah peraturan yang terdahulu. Demikian pula halnya dengan ketentuan yang ada dalam hukum agraria, khususnya mengenai roya Hak Tanggungan di mana Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

²²⁾ Satjipto Rahardjo, *Op.cit.*, hal 51

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Yuridis empiris, yaitu pendekatan yang berpangkal pada permasalahan mengenai hal yang bersifat yuridis dan kenyataan yang ada di lapangan.

Kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam praktek pelaksanaan royas partial ini akan dilihat dari sudut yuridis mengenai lembaga hubungan hukum, hambatan-hambatan yang terjadi dan cara penyelesaiannya.

B. Spesifikasi penelitian

Untuk mendekati pokok permasalahan dalam penelitian ini spesifikasi yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu penggambaran terhadap berbagai permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan memberikan suatu kesimpulan yang tidak bersifat umum.

C. Populasi Penelitian

Populasi adalah Seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh individu atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.²⁵⁾ Populasi dalam

²⁵⁾ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hal 44

penelitian ini adalah orang dan unit yang terkait dalam penulisan tesis ini, yaitu PPAT, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, Bank (kreditur).

D. Teknik Pengambilan Sampling

Mengingat keterbatasan waktu dan tenaga serta biaya maka dalam penelitian ini tidak semua unit dari populasi diteliti. Untuk itu dalam penelitian ini dilakukan pengambilan sampel dengan menggunakan tehnik *Purposive non random Sampling*, yaitu suatu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu karena mempunyai karakteristik dan ciri-ciri tertentu yaitu yang berhubungan dengan masalah royalti. Sampel dalam penelitian ini adalah :

1. 5 (lima) orang PPAT di wilayah Kabupaten Kendal, yaitu :
 - a. Sri Budi Sudono, SH
 - b. Endang Hartati, SH
 - c. Erna Hendrarti Poerwandari, SH
 - d. Junaidi, SH
 - e. Wiwin Roswainanti, SH
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.
3. 2 (dua) Bank di wilayah Kabupaten Kendal sebagai kreditur, yaitu :
 - a. BRI Cabang Kabupaten Kendal
 - b. BNI Cabang Kabupaten Kendal

E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang valid dilakukan melalui 2 (dua) cara dalam pengumpulan data, yaitu :

a. Pengumpulan data sekunder

Data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang meliputi :

1. Bahan hukum primer, yaitu Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Pelaksanaannya.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu pendapat para sarjana, literatur-literatur, bahan kearsipan yang bersifat publik
3. Bahan hukum tersier, yaitu bibliografi dan ensiklopedi

b. Pengumpulan data primer

Yaitu data yang diperoleh melalui wawancara secara bebas terpimpin dengan alat bantu berupa daftar pertanyaan (*questioner guide*) kepada para responden mengenai berbagai pokok permasalahan sesuai dengan perumusan dalam penelitian ini.

F. Metode Analisis Data

Metode analisa yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yang dilakukan dalam dua tahap penganalisaan, yaitu tahap penggambaran (deskriptif) dan tahap penganalisaan secara kritis. Setelah data-data yang ada dianalisa selanjutnya diuraikan dalam bentuk laporan skripsi yang

disusun secara induksi. Di samping itu juga menggunakan analisa secara kuantitatif untuk mengukur kuantitas dari obyek yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Letak Geografis

Wilayah Kabupaten Kendal secara geografis terletak di antara Bujur Timur $109^{\circ}40'$ - $110^{\circ}18'$, dan Lintang Selatan $6^{\circ}52'$ - $7^{\circ}24'$ Kondisi tanah Kabupaten Kendal yang berada di wilayah dataran rendah cocok untuk tanah pertanian/sawah dan palawija, sedangkan yang termasuk dataran tinggi, tanahnya cocok untuk tanaman perkebunan. Dengan demikian Kabupaten Kendal dapat dianalisa termasuk daerah agraris.

Secara administratif Kabupaten Kendal merupakan salah satu daerah kabupaten di propinsi Jawa Tengah mempunyai batas wilayah :

- Sebelah utara : Laut Jawa
- Sebelah selatan : Kabupaten Temanggung
- Sebelah barat : Kabupaten Batang
- Sebelah timur : Kota Semarang

Wilayah Kabupaten Kendal sendiri merupakan satu wilayah yang cukup besar dengan pembagian wilayah yang terdiri atas 17 (tujuh belas) Kecamatan, yaitu :

1. Kecamatan Kota Kendal
2. Kecamatan Kaliwungu
3. Kecamatan Limbangan
4. Kecamatan Pengandon
5. Kecamatan Patebon
6. Kecamatan Cepiring
7. Kecamatan Weleri
8. Kecamatan Gemuh
9. Kecamatan Rowosari
10. Kecamatan Kangkung
11. Kecamatan Sukorejo
12. Kecamatan Plantungan
13. Kecamatan Boja
14. Kecamatan Singorojo
15. Kecamatan Brangsong
16. Kecamatan Pageruyung
17. Kecamatan Patean

Wilayah Kabupaten Kendal yang sebelah utara merupakan tanah pesisir yang sangat subur dengan pantainya yang landai, sedang sebelah selatan merupakan dataran yang berketinggian sedang dengan hutan-hutannya yang bisa diambil hasilnya oleh penduduk setempat. Dengan tingkat kesuburan tanah yang tinggi maka sebagian besar penduduk Kabupaten Kendal adalah petani dan nelayan.

Letak Kabupaten Kendal yang tidak terlalu jauh dari Kota Semarang, yakni dari Kota Semarang ke ibukota Kabupaten Kendal sekitar 30 km, membuat perkembangan Kabupaten Kendal menjadi lancar. Sarana perhubungan melalui darat dengan jalur pantura sudah sangat baik dan teratur. Selain jalur pantura juga antar kecamatan sudah ada jalan alternatif. Jenis alat transportasi yang sering digunakan oleh penduduk yakni bus angkutan kota untuk keperluan antar kecamatan dan kereta api untuk keperluan keluar kota. Walaupun wilayah Kabupaten Kendal ada yang berupa laut namun belum tersedia sarana berupa kapal.

Selain mudah dijangkau, Kabupaten Kendal sendiri mempunyai sejarah didalam Tata Pemerintahan dan Perdagangannya. Kantor Kabupaten Kendal berada di sebelah alun-alun kota yang terletak di tengah-tengah kota sehingga kantor tersebut berada di tempat yang strategis. Bangunan kantor Kabupaten tergolong bangunan lama, karena merupakan peninggalan masa Pemerintahan yang dulu. Selain bangunan lama juga terdapat bangunan baru yakni berupa rumah dinas Bupati yang ditempati oleh Bapak Bupati beserta keluarga.

Bentuk pemerintahan yang ada di Kabupaten Kendal berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah adalah Pemerintah Kabupaten yang memiliki otonomi daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan sehari-hari. Hal tersebut tidak berbeda dengan Pemerintah Kabupaten lain yang ada di seluruh wilayah Indonesia.

B. Pelaksanaan Royalty Partial Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997

Lahirnya royalti partial tidak dapat dilepaskan dengan adanya hak tanggungan. Sebelum diuraikan lebih lanjut mengenai royalti partial, pengaturan dan pelaksanaannya di Kabupaten Kendal, terlebih dahulu akan diuraikan sedikit mengenai hak tanggungan. Sebagaimana diketahui bahwa hak tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri dibentuk untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan :

Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25,33,32 diatur dengan Undang-Undang.

Dengan demikian sebelum ada Undang-Undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan, maka hak tanggungan belum dapat diberlakukan dan masih menggunakan ketentuan yang lama, yaitu hipotik yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad 1908 : 542* jo *Staatsblad 1937 : 191*. Namun setelah keluarnya

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan, maka kedua ketentuan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

Mengulang kembali tentang pengertian Hak Tanggungan, Pasal 1

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 menyebutkan :

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa hak tanggungan pada dasarnya merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang tertentu. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, dengan benda-benda di atasnya atau tanpa benda-benda di atasnya. Adanya hak tanggungan ini menimbulkan kedudukan didahulukan daripada kreditur-kreditur lain. Pengertian hak tanggungan sebagaimana tersebut di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 sebenarnya sangat dipengaruhi oleh asas pemisahan horisontal dalam hukum tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria di mana asas pemisahan horisontal ini menyebabkan hak atas tanah dapat dipisahkan dengan hak atas benda-benda di atas tanah tersebut.

Pada kenyataan di lapangan²⁶⁾ menunjukkan bahwa kebanyakan bangunan tidak dapat dipisahkan dengan tanahnya, sehingga dimungkinkan

²⁶⁾ Hasil wawancara dengan Ir. M. Ruhyat Nur, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, tanggal 24 Februari 2003

bahwa obyek dari pada hak tanggungan adalah hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Kenyataan ini memberikan konsekuensi logis bagi pemberi hak tanggungan untuk secara tegas menyatakan hal tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 menegaskan sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi. Namun sifat tidak dapat dibagi-bagi ini masih dapat dikecualikan jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2). Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 menyatakan :

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pernyataan "*kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan*" ini merupakan penyimpangan dari sifat tidak dapat dibagi-bagi yang lahir untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perbankan terutama sekali dalam bidang perkreditan. Dengan adanya klausula "*jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan*", maka pelunasan terhadap hutang yang dibebankan pada hak tanggungan ini dapat diangsur sesuai dengan besarnya nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari hak tanggungan..

Lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 bahwa :

- (2) Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-

masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum di lunasi.

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 inilah sebenarnya yang merupakan landasan bagi Roya Partial.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 mengatur tentang obyek Hak Tanggungan. Adapun secara lengkap isi Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 adalah sebagai berikut :

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.
- (3) Pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Tata cara pemberian, pendaftaran peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 menyebutkan :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat dipahami bahwa pemberian hak tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan (debitur) kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur) pada dasarnya merupakan suatu bentuk penjaminan terhadap perjanjian utang-piutang yang dibuat oleh kedua belah pihak. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan harus dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menghindari obyek Hak Tanggungan yang belum bersertipikat (belum didaftarkan hak atas tanahnya meskipun telah

memenuhi syarat), maka bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan, pemilik tanah wajib mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah.

Dengan demikian obyek Hak Tanggungan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang mengatur tentang hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan.

Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang di dalamnya terdapat beberapa obyek Hak Tanggungan yang dijamin, maka dalam akta tersebut perlu dicantumkan pula perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) obyek Hak Tanggungan yang telah dilunasi pembayaran hutangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar dilakukannya roya partial dalam sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Sebagai contoh dapat dilihat kutipan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memuat beberapa obyek Hak Tanggungan dan perjanjian roya partial Berikut ini :

“Salinan”
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
 Nomor : 220.3/Rowosari/1997

.....

Pasal 2

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh pihak pertama dan diterima oleh pihak kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- Debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan

dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ;

- Obyek Hak Tanggungan Hak Milik 943/Desa Gempolsewu dengan nilai Rp. 32.600.000,- (Tiga puluh dua juta enam ratus ribu rupiah)
- Obyek Hak Tanggungan Hak Milik 1259/Desa Gempolsewu dengan nilai Rp. 16.650.000,- (enam belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah)
- Obyek Hak Tanggungan Hak Milik 1387/Desa Gempolsewu dengan nilai Rp. 20.750.000,- (dua puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)
- Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut di atas secara tegas diperjanjikan royalti partial (pencoretan sebagian) dari obyek Hak Tanggungan yang telah dilakukan pelunasannya sesuai besarnya nilai dari utang yang ditanggungkan .

Mengenai format daripada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan buku tanah Hak Tanggungan, Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 menyatakan :

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dengan demikian format Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan buku tanah Hak Tanggungan didasarkan pada Peraturan Pemerintah dan Peraturan pelaksanaan di bawahnya, yakni Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan permintaan pemberi Hak Tanggungan memuat paling tidak nama dan identitas pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, dan janji-janji. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang menyatakan :

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :
 - a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
 - b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
 - c. Penunjukan secara jelas atas utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1).
 - d. Nilai tanggungan
 - e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan peletak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan. Jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan tau dicabutnya haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Meskipun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji-janji namun pemberi Hak Tanggungan dilarang memberikan janji kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan jika pemberi Hak Tanggungan tidak mampu membayar hutang-hutangnya. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang menyebutkan :

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Dari ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa pemberi Hak Tanggungan dilarang menjanjikan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila ia tidak mampu melunasi atau membayar hutang-hutangnya. Hal ini akan menyebabkan Akta Pemberian Hak Tanggungan batal demi hukum.

Sebagaimana diketahui bahwa pelunasan hutang-hutang oleh pemberi Hak Tanggungan yang tidak dapat melunasi hutangnya harus dilakukan lewat pelelangan umum. Bagi pemegang Hak Tanggungan, ia memiliki hak untuk diutamakan dalam pelunasan hutang-hutangnya. Boleh jadi pemberi Hak Tanggungan tidak hanya memiliki hutang kepada pemegang Hak Tanggungan saja melainkan pula memiliki hutang pada pihak lain atau ketiga. Oleh karena itu jika terjadi keadaan di mana pemberi Hak Tanggungan tidak mampu membayar hutang-hutangnya, maka obyek Hak Tanggungan dapat digunakan untuk

melunasi hutang-hutang tersebut melalui lelang. Jika terjadi sisa uang dari hasil lelang yang telah digunakan untuk melunasi hutang pemegang Hak Tanggungan, dapat digunakan untuk melunasi hutang-hutang yang lainnya.

Apabila telah terjadi perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan telah ada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang menyebutkan :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT yang bersangkutan dan warkat lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Ketentuan tersebut mensyaratkan didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pendaftaran

pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan ini sangat penting, mengingat masalah tanah merupakan salah satu masalah yang cukup sensitif di kalangan masyarakat. pendaftaran pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan ini bertujuan untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan yang mungkin terjadi atau dilakukan oleh salah satu pihak dengan itikad tidak baik. Misalnya saja pemberi Hak Tanggungan menjual obyek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga. Jika hal tersebut dilakukan, sedangkan pemberian Hak Tanggungan tidak didaftarkan kepada Kantor Pertanahan, maka dapat menimbulkan perselisihan di antara pemegang Hak Tanggungan dengan Pihak ketiga yang membeli obyek Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu Undang-Undang mewajibkan pemberi Hak Tanggungan untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-10335A tanggal 18 April 1996 ditegaskan bahwa Pendaftaran Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan tertentu. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi menurut Surat Edaran tersebut adalah :

1. Kelengkapan Surat-Surat/dokumen bagi :

a. Tanah yang sudah bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan :

- 1) Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
- 2) Asli sertipikat Hak Atas Tanah
- 3) Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
- 4) Pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan
- 5) Bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat Menteri atau disetujui Menteri.

- b. Tanah yang sudah bersertipikat sudah ada akta peralihan haknya dan belum terdaftar ke atas nama pemberi Hak Tanggungan..
 - 1) Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
 - 2) Asli sertipikat Hak Atas Tanah
 - 3) Asli bukti terjadinya peristiwa/perbuatan hukum beralihnya Hak Atas Tanah ke atas nama pemberi Hak Tanggungan, misalnya surat keterangan waris, akta pembagian harta waris atau akta pemindahan Hak Atas Tanah.
 - 4) Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan.
 - 5) Bukti dipenuhinya persyaratan teknis/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA, Nomor 14 tahun 1961, SK. 59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administratif lain sesuai ketentuan yang berlaku, dimaksud a5.
- c. Sebagian tanah yang sudah bersertipikat yang perlu dilakukan pemisahan
 - 1) Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
 - 2) Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - 3) Sertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan
 - 4) Idem b5
- d. Tanah bekas hak milik adat belum bersertipikat (melalui penegasan hak/konversi
 - 1) Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
 - 2) Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - 3) Surat-surat bukti hak/jenis hak dimaksud :
 - a) Pasal II ketentuan konversi UUPA
 - b) Pasal 25 PP Nomor 10 tahun 1961
 - c) PMPA Nomor 2 tahun 1962
 - d) Permeneg/Ka.BPN Nomor 3 tahun 1995
 - e) Pasal 10 ayat (3) beserta penjelesannya Undang-Undang Hak Tanggungan
 - 4) Gambar situasi/surat ukur bidang tanah dimaksud
 - 5) Hasil pengumuman Pasal 18 ayat (2) PP Nomor 10 tahun 1961 selama 2 (dua) bulan, tanpa sanggahan, terhadap hasil penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada 3 dan 4.
 - 6) Idem b5
- e. Tanah bekas Hak Milik Adat belum bersertipikat (melalui pengakuan hak/konversi) :
 - 1) Idem d1, 2, 3, 4, 5, dan 6
 - 2) SK pengakuan Hak

2. Pernyataan Lengkap/tidak lengkap syarat pendaftaran Hak Tanggungan :
 - a. Kelengkapan surat/dokumen sebagaimana diuraikan pada angka 1 dipakai sebagai dasar untuk menyatakan berkas permohonan sudah lengkap untuk dapat diproses pembuatan buku tanah Hak Tanggungannya.
 - b. Kekuranglengkapan surat/dokumen pendaftaran Hak Tanggungan seperti dimaksud angka 1 dinyatakan secara tertulis yang ditujukan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal diterimanya warkah yang dilampirkan pada surat pengantar dari PPAT dengan menyatakan alasan dan kekurangannya.
 - c. Pernyataan tertulis mengenai ketidaklengkapan surat/dokumen tersebut di atas ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan setempat.
3. Tanggal Buku Tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan.
 - a. Tanggal hari pertama proses pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan pada hari kerja berikutnya dari tanggal surat/dokumen atau pengumuman terakhir sebagaimana dimaksud angka 1
 - b. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah hari kerja ketujuh dihitung dari hari pertama dimaksud angka 3a di atas tidak termasuk hari libur resmi.
 - c. Untuk tanah yang masih harus diproses pembuatan Buku Tanah dan sertipikat Hak Atas Tanahnya dan/atau pencatatan peralihan haknya seperti dimaksud pada huruf a, b, d, dan e, pelaksanaan pencatatan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan pembuatan Buku Tanah dan sertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PMA Nomor 15 tahun 1961

Setelah semua persyaratan administratif dipenuhi, maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan bukti pendaftaran Hak Tanggungan berupa sertipikat Hak Tanggungan. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang menyatakan :

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Buku Tanah Hak Tanggungan berisi dua lembar, yaitu lembar pertama yang memuat pendaftaran pertama dan lembar kedua yang memuat pendaftaran perubahan. Pada lembar pertama dicantumkan peringkat Hak Tanggungan, jumlah hutang, obyek Hak Tanggungan meliputi jenis dan Nomor Hak Atas Tanah dan benda-benda lain. selanjutnya pada lembar kedua memuat sebab perubahan.

Dalam praktek di lapangan, pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Kendal selama ini berjalan cukup baik, artinya pemohon pendaftaran Hak Tanggungan telah memenuhi persyaratan administrasi sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagian besar obyek Hak Tanggungan yang didaftarkan oleh pemberi Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal adalah Hak Milik. Meskipun demikian ada

beberapa hak atas tanah di luar hak milik. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel rekapitulasi yang tersaji di bawah ini :

Tabel 3.1.
Rekapitulasi pendaftaran Hak Tanggungan
Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal tahun 2002

No	Jenis Obyek HT	Bulan												F
		Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agt	Sep	Okt	Nop	Des	
1	HM	3	3	2	3	4	2	3	2	4	2	4	3	35
2	HGU	2	3	4	2	3	1	1	4	1	2	3	2	28
3	HGB	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	2	16
4	HpaTN	1	1	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	4
5	H lain	-	1	1	-	1	-	-	-	-	1	-	-	4
	F	7	9	9	8	10	4	5	7	7	6	8	7	87

Sumber : Data Statistik Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal tahun 2001

Berdasarkan tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa selama tahun 2002 terdapat 87 hak atas tanah yang didaftarkan sebagai obyek Hak Tanggungan, yakni sebanyak 35 (tiga puluh lima) sertifikat Hak Milik yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, sebanyak 28 (dua puluh delapan) sertifikat Hak Guna Usaha yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, sebanyak 16 (enam belas) Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, dan sisanya masing-masing 4 (empat) sertifikat Hak Pengelolaan Tanah Negara dan 4 (empat) sertifikat Hak lainnya yang dijadikan obyek Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan paling banyak terjadi pada bulan Mei, yakni ada 10 hak atas tanah yang didaftarkan sebagai obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian²⁴⁾, diketahui bahwa sebagian besar Hak Tanggungan itu dipergunakan sebagai jaminan hutang pengembangan usaha serta untuk perumahan. Hal tersebut terlihat dari jumlah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, meskipun masih lebih kecil frekuensinya dibandingkan dengan Hak Milik yang dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Salah satu hal terpenting dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan adalah Hapusnya Hak Tanggungan itu sendiri. Hak Tanggungan dapat hapus karena beberapa hal sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang menyatakan :

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
 - b. dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
 - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

²⁴⁾ Hasil wawancara dengan Direktur BRI dan BNI, tanggal 13-14 Februari 2003

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 tersebut di atas, dijelaskan bahwa hapusnya Hak Tanggungan dapat terjadi karena hutangnya telah dilunasi oleh debitur, dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan dan adanya pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Dengan hapusnya Hak Tanggungan tersebut, maka Kantor Pertanahan melakukan pencoretan (roya) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Hal tersebut seperti ditegaskan oleh Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang menyebutkan :

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan

Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang yang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

Berkaitan dengan pelunasan sebagian hutang debitur yang dijamin dengan obyek Hak Tanggungan yang terdiri dari beberapa hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 telah mengatur dalam Pasal 2 ayat (2) yang menyebutkan :

Lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 bahwa :

- (2) Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak

tanggungan yang dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum di lunasi.

Pencoretan sebagian obyek Hak Tanggungan yang telah terjadi pelunasan sebagian hutangnya ini, disebut dengan roya partial. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut di atas, maka roya partial dapat dilakukan dan didaftarkan berdasarkan pelunasan sebagian obyek yang dijamin dengan ketentuan bahwa :

- a. Obyek Hak Tanggungan terdiri atas beberapa hak, dan
- b. Kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian hutang tersebut diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Dalam kenyataannya jarang sekali Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mencatat perjanjian pencoretan sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian Hak Tanggungan.²⁵⁾ Ketentuan Pasal 2 ayat (2) tersebut di atas tentu saja akan menyulitkan bagi debitur yang telah melunasi sebagian hutang-hutangnya. Misalnya saja pengembang yang memberikan Hak Tanggungan kepada bank dengan menjaminkan hak atas satuan rumah susun yang terdiri dari beberapa hak atas satuan rumah susun.

²⁵⁾ Hasil wawancara dengan PPAT/Notaris Kabupaten Kendal Sri Budi Sudono, SH, Endang Hartati, SH, Erna Hendrawati Poerwandari, SH, Junaidi, SH, Wiwin Roeswinanti, SH, tanggal 17-21 Februari 2003

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyadari bahwa dalam prakteknya sulit untuk memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Oleh karena itu dalam salah satu ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yakni Pasal 124 ayat (2) di sebutkan :

- (2) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.

Dengan adanya ketentuan tersebut di atas, maka dimungkinkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk melakukan roya partial meskipun tidak terdapat perjanjian sebelumnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan demikian terdapat kemudahan dalam pelaksanaan roya partial di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

Roya partial banyak terjadi pada perjanjian hutang antara pengembang dengan pihak bank dengan jaminan Hak Tanggungan. Pengembang yang akan membangun suatu komplek perumahan tentunya memerlukan dukungan finansial yang cukup besar. Tidak semua pengembang yang akan melaksanakan proyek pembangunan memiliki dana yang cukup guna menyelesaikan proyek tersebut. Oleh karena itu pengembang perlu mencari dukungan dana dari luar. Salah satu

alternatif yang dapat dilakukan oleh pengembang adalah mengadakan perjanjian hutang piutang dengan pihak bank. Perjanjian hutang piutang ini dapat dilakukan dengan jaminan Hak Tanggungan, di mana pengembang akan memberikan Hak Tanggungan kepada pihak bank dengan obyek Hak Tanggungannya adalah beberapa hak atas tanah yang akan dibangun sebuah rumah.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh pemberi Hak tanggungan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jarang diperjanjikan adanya royalti partial terhadap beberapa obyek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian hutang pemberi Hak tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Praktek ini telah berjalan lama dalam dunia usaha, oleh karena dalam dunia usaha kepercayaan merupakan satu landasan utama, sehingga jika ada hal-hal yang sekiranya sudah menjadi kebiasaan, maka tidak diperlukan untuk menuangkannya dalam perjanjian. Demikian pula halnya dengan pelunasan sebagian hutang-hutang yang dijaminakan dengan beberapa obyek kebendaan, seperti dalam Hak Gadai, maka pelunasan sebagian hutang-hutangnya akan membebaskan sebagian obyek kebendaan yang dibebani Hak Gadai. Tidak berbeda dengan Hak Tanggungan, maka pelunasan sebagian hutang atas Hak Tanggungan akan membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan. Kebiasaan ini seharusnya disadari oleh pembuat undang-undang, sehingga dapat dihindari suatu ketentuan undang-undang yang justru dapat menyulitkan atau menghambat pelaksanaan perjanjian.

Menurut Ir. M. Ruhyat Nur, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal²⁶⁾ diterangkan bahwa dalam pelayanan roya partial, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal tetap berpegang kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, artinya dalam pelaksanaannya, roya partial harus diperjanjikan dalam Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT). Lebih lanjut dikatakan oleh Ir. M. Ruhyat Nur, kemudahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 khususnya Pasal 124 ayat (2) tentang roya partial sangat membantu masyarakat untuk membebaskan sebagian dari obyek Hak Tanggungan, karena pada dasarnya masyarakat belum tentu dapat membebaskan keseluruhan obyek Hak Tanggungan mengingat kemampuan masyarakat sangat terbatas. Bahkan dengan terbebaskannya sebagian obyek Hak Tanggungan, debitur dapat memperoleh hutang baru dengan cara memberikan Hak Tanggungan ke pihak bank lainnya.

Dengan adanya kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal tersebut di atas, tentunya mempunyai dampak kepada masyarakat yang menginginkan roya partial yang telah memenuhi ketentuan Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 khususnya mengenai ketentuan roya partial tidak dapat dilayani dengan baik. Untuk itu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal memberikan solusi, yaitu :

²⁶⁾ Hasil wawancara dengan Ir. M. Ruhyat Nur, Kepala Kantor Kabupaten Kendal, tanggal 24 Februari 2003

1. Menyarankan kepada debitur untuk melakukan pendaftaran roya sampai lunasnya keseluruhan hutang kepada kreditur atau
2. Menghubungi kreditur untuk memperbaharui perjanjian hutang piutang dengan cara membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) baru dengan memperjanjikan terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan yang ada. Dengan demikian pihak kreditur harus meroya keseluruhan obyek Hak Tanggungan yang selanjutnya memasang kembali sebagian obyek Hak Tanggungan dengan perjanjian hutang piutang yang baru.

Dari hasil wawancara dengan 5 (lima) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris²⁷⁾ dapat diketahui bahwa sebagian besar mereka tidak mencantumkan perjanjian roya partial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), karena pihak kreditur tidak memberikan perincian nilai dari masing-masing tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Di samping itu dalam perjanjian akad kredit yang berbentuk Akta Pengakuan Hutang hanya menyebutkan sampai jumlah nilai tertentu dan tidak memperinci nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan. namun demikian terhadap Hak Tanggungan yang dalam pengakuan hutangnya memerinci nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan, maka oleh Notaris/PPAT dibuatkan perjanjian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan.

²⁷⁾ Hasil wawancara dengan PPAT/Notaris Kabupaten Kendal, Sri Budi Sudono, SH, Endang Hartati, SH, Erna Hendrawati Poerwandari, SH, Junaidi, SH, Wiwin Roeswinanti, SH, tanggal 17-21 Februari 2003

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat dipahami bahwa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) itu tergantung dari akta pengakuan hutang itu sendiri, artinya jika dalam akta pengakuan hutang tersebut diperinci nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan, maka dengan sendirinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) akan menyebut pula nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan tersebut yang selanjutnya sebagai dasar pelaksanaan roya partial dikemudian hari. Demikian pula sebaliknya, jika dalam akta pengakuan hutang tidak diperinci nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan, maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) juga tidak diperinci nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan, sehingga tidak dapat dipakai sebagai dasar pelaksanaan roya partial di kemudian hari.

Sementara itu berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bank dalam hal ini BRI dan BNI²⁸⁾ didapat keterangan bahwa akta pengakuan hutang tersebut dibuat sesuai dengan kondisi dari debitur maupun kreditur, artinya jika debitur sangat memerlukan uang dalam waktu dekat kemudian pihak kreditur sendiri mengalami kesulitan untuk meneliti masing-masing obyek Hak Tanggungan secara partial, maka disepakati bahwa dalam akta pengakuan hutang tersebut nilai hutang bagi masing-masing obyek Hak Tanggungan dijadikan satu dalam jumlah tertentu tanpa adanya perincian.

Dalam hal memerinci nilai dari masing masing obyek Hak Tanggungan, pihak bank memerlukan waktu yang cukup untuk meneliti masing-masing dari

²⁸⁾ Hasil wawancara dengan Direktur BRI dan BNI, tanggal 13-14 Februari 2003

obyek Hak Tanggungan di lapangan baik mengenai letak tanah maupun perlunya keterangan tambahan dari pihak desa agar nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan tersebut dapat secara realistis dipertanggungjawabkan nilai obyek Hak Tanggungan yang sebenarnya, sehingga jika dilaksanakan royas partial dikemudian hari tidak terdapat kekeliruan dalam menafsir masing-masing obyek Hak Tanggungan yang berpengaruh pada sisa tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan yang diperjanjikan.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa pada dasarnya pembuatan akta pengakuan hutang disepakati oleh pihak kreditur maupun debitur yang berdampak pada apakah perlu dibuat perincian masing-masing obyek Hak Tanggungan ataukah tidak dan pada kenyataannya karena pihak debitur memerlukan uang dengan segera, maka tidak mungkin dilakukan penelitian di lapangan terhadap masing-masing obyek Hak Tanggungan dalam waktu yang singkat.

Pada dasarnya lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan satu terobosan dalam reformasi pertanahan yang menggantikan ketentuan *credietverband* dan *hypotheek* dengan memasukkan ketentuan royas partial. Namun dalam kenyataannya masyarakat masih membutuhkan ketentuan yang lebih memperingan atau memudahkan pelaksanaan royas partial tersebut, mengingat dalam praktek sangat jarang ditemui adanya perjanjian di dalam Akta pemberian hak Tanggungan (APHT) yang menyangkut pelaksanaan royas partial. Untuk mengatasi kesulitan tersebut, keluarlah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 khususnya

dalam Pasal 124 ayat (2) mengenai roya partial. Namun demikian ketentuan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di mana untuk pelaksanaan roya partial perlu diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

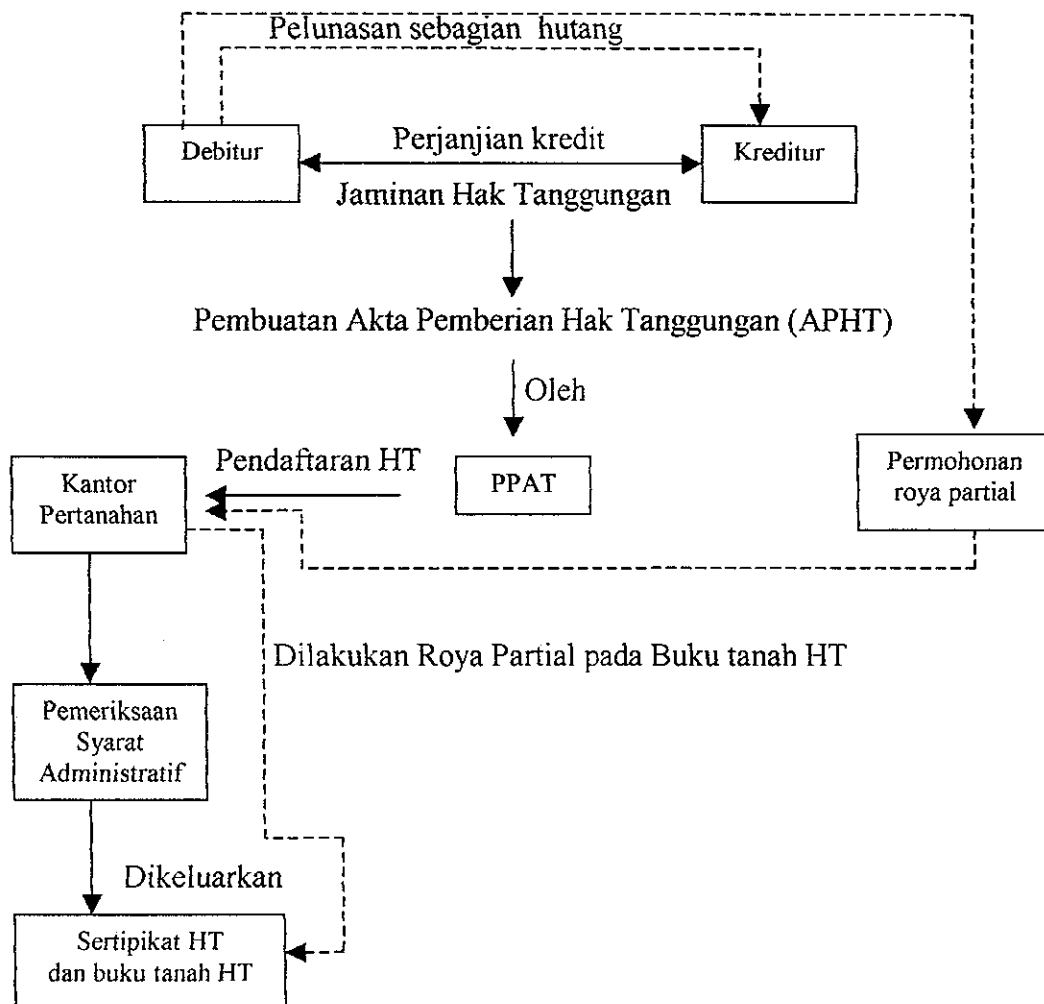
Ketentuan roya partial yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 khususnya Pasal 124 ayat (2) secara hirarkis tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya, yaitu Undang-Undang Nomor 4 tahun 1997 tentang Hak Tanggungan. hal ini sejalan dengan asas *lex priori derogat lex superiori* yang berarti ketentuan di bawah tidak boleh berentangan dengan ketentuan di atasnya.

Nyata bahwa ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 menyulitkan pelaksanaan roya partial dalam praktek sehari-hari. Oleh karena itu adanya ketentuan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah cukup memberikan keleluasaan bagi pelaksanaan roya partial, meskipun secara normatif ketentuan tersebut telah menyimpang dari Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Secara empiris ketentuan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mampu menjawab kesulitan dan kebutuhan dunia usaha.

Setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pelaksanaan roya partial di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat berjalan dengan lancar.

Pelaksanaan roya partial sebenarnya merupakan salah satu tugas dan wewenang dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam rangka memberikan pelayanan yang terbaik bagi masyarakat di bidang pertanahan. Oleh karena itu Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal selalu berupaya memberikan solusi yang terbaik kepada masyarakat yang membutuhkan informasi dan bantuan serta membantu dalam kelancaran proses perbutan hukum di bidang pertanahan seperti halnya pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan pencoretan sebagian (roya partial) Hak Tanggungan terhadap beberapa obyek Hak Tanggungan yang dibebani Hak tanggungan.

Guna memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai pelaksanaan roya partial di wilayah Kabupaten Kendal oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, berikut ini disajikan proses pelaksanaan roya partial mulai dari pemberian Hak Tanggungan hingga roya partial (pencoretan sebagian) Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai berikut :



Keterangan :

Sumber : Bagan Kantor Pertanahan Kab. Kendal

————→ = Proses Hak Tanggungan

- - - - -> = Proses Roya Partial

Berdasarkan skema tersebut di atas dapat dipahami bahwa pemberi Hak Tanggungan sebelum membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) kepada pemegang Hak Tanggungan, terlebih dahulu mengadakan perjanjian kredit dengan pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal terjadi kesepakatan perjanjian kredit, maka pihak yang terkait di dalamnya adalah debitur (pemberi

Hak Tanggungan) dan kreditur (pemegang Hak Tanggungan). Selanjutnya dalam perjanjian kredit tersebut dijelaskan bahwa obyek Hak atas tanah dijaminakan dalam bentuk pemberian Hak Tanggungan. Dengan demikian perlu dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di depan PPAT. Oleh PPAT dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan perjanjian kredit. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak menutup kemungkinan dijaminakan beberapa obyek Hak Tanggungan, sehingga dalam ketentuan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak jarang dicantumkan janji adanya roya partial, yakni pencoretan terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan akibat adanya pelunasan sebagian hutang debitur sesuai dengan besarnya nilai Hak Tanggungan yang akan dilepaskan itu.

Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat, maka PPAT akan mengajukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal akan memeriksa kelengkapan syarat administratifnya terlebih dahulu, baru setelah persyaratan administratif tersebut terpenuhi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal akan mengeluarkan sertifikat Hak Tanggungan dan buku tanah Hak Tanggungan.

Dalam pelaksanaan Hak Tanggungan yang obyeknya terdiri dari beberapa Hak atas tanah, seringkali terjadi debitur melunasi sebagian hutang-hutangnya. Untuk memberikan perlindungan hukum kepada debitur tersebut, maka perlu dilakukan pencoretan (roya) terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan. Pihak kreditur akan mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten

Kendal untuk memintakan roya atas sebagian obyek Hak Tanggungan yang sudah dibayar piutangnya. Atas permohonan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal akan melakukan perubahan data dalam buku tanah Hak Tanggungan dengan cara melakukan roya partial.

C. Kendala-Kendala yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam Pelaksanaan Royo Partial Hak Tanggungan setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 dan Cara mengatasinya

Berdasarkan kenyataan di lapangan, pelaksanaan roya partial oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal ternyata menghadapi beberapa kendala. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam pelaksanaan roya partial ini terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain. di samping itu juga penerapan peraturan-peraturan tersebut yang tidak sesuai dengan kondisi di lapangan, di mana secara empiris ketentuan normatif yang termuat dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1997 sangat sulit untuk dilakukan, mengingat banyak terjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak memuat perjanjian roya partial (pencoretan sebagian) obyek Hak Tanggungan terhadap pelunasan sebagian hutang-hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Untuk mengatasi kesulitan tersebut Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang salah satu Pasal di dalamnya mengatur tentang pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyeknya oleh pemegang Hak Tanggungan. Sayangnya dalam perkembangan selanjutnya muncul Surat Edaran Deputy Pendaftaran Tanah yang menyatakan untuk kembali tetap berpegang kepada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Ketentuan tersebut tentu saja membingungkan masyarakat dan menyulitkan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas-tugasnya. Adanya Surat Edaran Deputy Pendaftaran Tanah akan menyulitkan bagi debitur yang telah melunasi sebagian hutang-hutangnya untuk meminta pencoretan sebagian obyek Hak Tanggungannya. Kondisi ini dapat merugikan kedudukan hukum debitur karena tidak adanya kepastian hukum. Kemudahan yang diberikan dalam Ketentuan Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi tidak berarti dengan adanya Surat edaran Deputy Pendaftaran tanah yang memerintahkan untuk kembali kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.

Untuk mengatasi kendala tersebut, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal melakukan upaya sebagai berikut :

1. Melakukan pendekatan kepada Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)
Kepada para Notaris/PPAT yang mengeluarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal menghimbau agar Notaris/PPAT membuat surat pernyataan pemegang Hak Tanggungan dalam akta otentik untuk melepaskan sebagian hak Tanggungan dengan

mencantumkan secara jelas bagian Hak tanggungan mana yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.

2. Melakukan pendekatan dengan pihak bank

Kepada pihak bank selaku pemegang Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal menyarankan untuk meroya semua Hak Tanggungan yang ada dan selanjutnya mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan baru dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan yang belum bisa terbebaskan dari pelunasan hutang debitur.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat dipahami bahwa sebetulnya pelaksanaan roya partial tetap dapat dilakukan meskipun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak diperjanjikan sebelumnya. Hal tersebut dilakukan dengan cara pendekatan kepada pihak-pihak yang terkait sebagai satu bentuk solusi guna menyelesaikan masalah roya partial.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya tentang pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Royas Partial Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 dapat berjalan dengan baik, namun setelah keluarnya Surat Edaran Deputy Pendaftaran Tanah, maka ketentuan pelaksanaan roya dikembalikan pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. .
2. Kendala-Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain. di samping itu juga penerapan peraturan-peraturan tersebut yang tidak sesuai dengan kondisi di lapangan, di mana secara empiris ketentuan normatif yang termuat dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1997

sangat sulit untuk dilakukan. Untuk mengatasi kendala tersebut, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal melakukan upaya sebagai berikut :

- a. Melakukan pendekatan kepada Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)
- b. Melakukan pendekatan dengan pihak bank

B. Saran

1. Untuk menghindari terjadinya penerapan peraturan yang dapat menimbulkan perbedaan pendapat khususnya dalam menafsirkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, maka perlu adanya perubahan dari peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Dengan harapan bahwa kemudahan yang diperoleh masyarakat dalam melakukan roya sebagian dapat dilakukan secara baik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.
2. Pada dasarnya apa yang diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan kondisi yang memudahkan masyarakat dalam meroya sebagian hak tanahnya yang menjadi agunan. Namun demikian karena bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, maka kami

menyarankan bahwa unsur-unsur yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 dapat dimasukkan dalam revisi Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.

3. Perlu adanya penyuluhan yang intensif tentang pelaksanaan roya sebagian kepada pihak perbankan, baik bank Pemerintah maupun bank swasta, serta para Notaris/PPAT maupun Camat selaku PPAT sementara untuk benar-benar memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 khususnya masalah roya partial. Hal ini penting dalam rangka menghindari terjadinya kendala atau kesulitan yang dialami oleh pemilik tanah dalam melakukan roya sebagian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, karena pada dasarnya tidak mungkin peraturan pelaksanaan dari suatu undang-undang bertentangan dengan undang-undang itu sendiri.